

توصيات مؤتمر سيتي سكيب مصر مارس 2018



تم عقد الدورة السابعة لمؤتمر سيتي سكيب مصر في الفترة 12-13 مارس 2018 وشارك في المؤتمر المهندس / خالد عباس ممثلاً للدكتور / مصطفى مدبولي وزير الإسكان ورئيس هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وشارك في المؤتمر العديد من رجال الأعمال ورؤساء شركات التطوير والاستثمار العقاري والاستشاريين والإعلاميين والخبراء المهتمين بصناعة التطوير العقاري.

وبنتيجة جلسات العمل والمناقشات والمداخلات والدراسات والأبحاث التي شهدتها المؤتمر خلال يومين متتاليين قد أثمر التفاعل بين المسؤولين والخبراء في القطاع العقاري ومن خلال حرصهم على النهوض بصناعة التطوير والاستثمار العقاري في مصر.

توصل المجتمعون إلى الاستخلاصات والتوصيات الأساسية التالية: -

1. أهمية توسيع المشاركة وإتاحة الفرصة للقطاع الخاص للعب الدور الرئيسي في تطوير المدن الجديدة والتجمعات العمرانية جنباً إلى جنب مع الحكومة من خلال تطبيق نظام المطور العام لزيادة نسبة المساحة المعمورة من ٧٪ الي ١٢٪ أحد أهم أهداف التنمية العمرانية المستدامة في رؤية مصر ٢٠٣٠ بهدف توفير فرص العمل واستيعاب الزيادة السكانية المتوقعة ١٦٠ مليون نسمة في ٢٠٥٢.
2. التأكيد على إصدار القوانين والتشريعات المشجعة لجذب الاستثمارات الأجنبية للعمل في مجال تطوير المجتمعات والمدن الجديدة.

3. أهمية العمل جنباً إلى جنب مع الاستثمارات الوطنية في إنشاء البنية التحتية بالتكنولوجيا المتقدمة وبما يتناسب مع احتياجات المستقبل في المشروعات الجديدة التي يتم تطويرها لتخفيف الضغط على الموازنة العامة للدولة مع نشر الوعي لاستخدام التكنولوجيا الحديثة في البناء التي تساعد على تخفيض التكلفة وتقليل زمن الإنشاء.
4. أهمية قيام هيئة المجتمعات العمرانية بالإعلان في بداية السنة المالية عن خطة الطرح للأراضي التي توضح المواقع والمساحات والاستخدامات وأسلوب التخصيص حتى يمكن للمطورين والمستثمرين من مصر والخارج بالمتابعة والاستعداد للمشاركة في الطروحات الجديدة.
5. ضرورة توقف الدولة عن لعب دور المطور العقاري لوحدة الإسكان الفاخر والتوقف عن دعم الاسكان فوق المتوسط وترك هذا الدور للقطاع الخاص مع تركيزها لتوفير الاسكان لمحدودي الدخل وتفعيل دور الدولة لتصبح منظم ومراقب ومحفز ورقيب ومنظم للسوق العقاري
6. التأكيد على أهمية سرعة الانتهاء وإصدار اللائحة العقارية الجديدة التي تنظم العلاقة بين شركات التطوير والاستثمار العقاري وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.
7. الاهتمام بسرعة الانتهاء من القانون الخاص بإنشاء اتحاد المطورين لتنظيم الصناعة وحماية المشتري.
8. التأكيد على أهمية تنشيط المعارض الخارجية للعمل على جذب العملات الأجنبية من خلال العمل على تصدير العقار مع إصدار التشريعات القانونية لحماية المشتري الأجنبي وتسهيل اجراءات الشراء للأجنبي وايجاد صيغة لعقد متوازن لكل الأطراف لإتاحة منح إقامة للأجنبي الذي يمتلك عقار بقيمة محددة أسوة بالمعمول به في دبي وبعض دول أوروبا.
9. التأكيد على أهمية دور المطور الصناعي كمكمل لدور المطور العقاري في انشاء المقومات الاقتصادية التي توفر فرص العمل في المدن والتجمعات الجديدة للإسراع في نسبة الإشغال للتجمع العمرانية الجديدة .
10. أهمية توفير الأراضي الصناعية بشكل أكبر لتلبية الطلب الحالي وخلق مناخ تنافسي.
11. تشجيع دور المطور الصناعي كدور رئيسي في رفع العبء عن الدولة لترفيق وتجهيز وتوفير الأراضي الصناعية للمستثمر الصناعي وتوفير المجمعات الصناعية للصناعات الصغيرة.
12. التأكيد على أهمية تيسير اجراءات التسجيل العقاري وسرعة الانتهاء من منظومة السجل العيني لتوثيق الثروة العقارية وتفعيل قانون التمويل العقاري للعمل على تداول والاستفادة بالوحدات المغلقة بالسوق العقارية.
13. ضرورة قيام شركات التمويل العقاري ووضع آليات لتفعيل قانون التمويل العقاري بإعداد دراسة ميدانية لاحتياجات العميل الاساسية والعمل على تطوير منتجاتها لرفع القوة الشرائية للمواطنين لتوفير احتياجاتهم في المسكن المناسب ونشر الوعي لراغبي الشراء عن طريق التمويل العقاري ومميزاته وتسهيل الإجراءات طبقاً لاحتياجات العميل المستفيد من التمويل
14. أهمية تعديل التشريع بالسماح لتمويل الوحدات تحت الإنشاء والسماح بإعفاء قيمة الفوائد من ضريبة كسب العمل للأفراد المتعاملين على وحدات ممولة بنظام التمويل العقاري.

15. أهمية زيادة الحد الأقصى لقيمة الوحدة السكنية في مبادرة البنك المركزي التي تتمتع بدعم سعر الفائدة لتناسب مع أسعار السوق بعد زيادة التكلفة بسبب خفض سعر الجنيه.
 16. التوصية بإنشاء صندوق سيادي لدعم سعر الفائدة للتمويل العقاري للإسكان الاجتماعي.
 17. ضرورة إعداد قواعد بيانات معبرة عن حالة السوق العقاري من حيث الأسعار والمبيعات وما تم الترخيص به للإنشاء.
 18. ضرورة إصدار قانون يلزم الجهات التي تعمل في نشاط التقييم العقاري باتباع المعايير المصرية للتقييم دورياً بما يتماشى مع مستجدات السوق.
 19. أهمية تدريب العاملين في الجهات المختلفة وتأهيلهم على تطبيق المعايير وإخضاعهم لمتابعة هيئة الرقابة المالية وضوابط البنك المركزي.
 20. إعادة النظر في قرار السيد وزير قطاع الأعمال بقصر أعمال التقييم لأصول الدولة على الجهات الحكومية فقط وتكليف جهات محايدة أو اشراك خبراء تقييم المسجلين بهيئة الرقابة المالية بالاشتراك مع الجهات الحكومية في تقييم الاصول العقارية.
 21. إصدار التشريعات التي تنظم العلاقة بين المطورين والمشتريين والعمل على انشاء شركات الادارة والصيانة للمرافق بهدف الحفاظ على الثروة العقارية مع تنظيم التصنيف لها بما يضمن تقديم خدماتها بما يحقق الكفاءة والسلامة.
 22. وضع التشريعات وتوفير الأراضي لإنشاء المناطق اللوجستية والتجمعات للصناعات الصغيرة النظيفة في مناطق قريبة من التجمعات السكنية.
 23. وضع ضوابط لتسهيل تسجيل التوكيلات والعلامات التجارية بما يتناسب مع خطة التوسع في انشاء المراكز التجارية الإقليمية لرفع كفاءة التجارة الداخلية وتشجيع سياحة التسوق.
- وفي نهاية المؤتمر أكد المجتمعون على أهمية دور القطاع الخاص لتحقيق أهداف التنمية العمرانية في رؤية مصر 2030 مع رفع توصيات المؤتمر إلى المسؤولين بالحكومة عن التنمية العمرانية ومتابعة التواصل للتأكد من تحقيق التغييرات المطلوبة وعرض ما تم تحقيقه في مؤتمر سيتي سكيب في دورته 2019
- مع توجيه الشكر إلى شركة انفورما للمعارض لتنظيم المؤتمر ليكون حدثاً دورياً يعقد كل سنة لتحقيق أقصى ما يمكن للنهوض بصناعة التطوير والاستثمار العقاري بمصر.

رئيس المؤتمر

م. فتح الله فوزي